

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TENTANG
PERJANJIAN DAN TANGGUNG JAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM
BORONGAN PEMBUATAN RUMAH**

(Studi kasus di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu)



Skripsi

**Diajukan untuk Menlengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Syariah**

Oleh :

MUTIARA AWALIYAH

1421030331

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
TAHUN 1439 H/2018 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TENTANG
PERJANJIAN DAN TANGGUNG JAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM
BORONGAN PEMBUATAN RUMAH**

(Studi kasus di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu)



Skripsi

**Diajukan untuk Menlengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Syariah**

Oleh :

MUTIARA AWALIYAH

1421030331

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Pembimbing I : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si

Pembimbing II : Khoiruddin, M.Si

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
TAHUN 1439 H/2018 M**

ABSTRAK

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dapat dikatakan peristiwa dimana dua orang atau lebih saling mengikrarkan diri untuk berbuat sesuatu. Perjanjian secara lisan yang dilakukan antara pemborong dan konsumen di Desa Kutawaringin berawal dengan sangat baik. Namun pada kenyataannya perjanjian tersebut tidak berjalan sesuai dengan perjanjian awal.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana bentuk perjanjian dan tanggung jawab kerugian dalam sistem borongan pembuatan rumah di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu dan bagaimana pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang perjanjian pembuatan rumah sistem borongan di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perjanjian dan tanggung jawab pembuatan rumah sistem borongan serta bagaimana pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang perjanjian pembuatan rumah sistem borongan.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*), bersifat deskriptif analitik, data dan sumber data yaitu, data primer dan data skunder. Populasi berjumlah 4 orang, populasi tersebut dijadikan sebagai sampel.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan dalam prakteknya perjanjian yang dilakukan antara pemilik rumah dengan pemborong tidak sesuai dengan perjanjian awal. Perjanjian yang disepakati di awal pemborong dan konsumen sepakat selama 4 bulan bahwasannya rumah sudah dapat ditempati namun dalam prakteknya setelah 4 bulan rumah tersebut belum selesai dibangun dan belum siap untuk ditempati, Dari tinjauan pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif praktek perjanjian ini tidak sah, karena apa yang dipraktekkan di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu tidak sesuai dengan hukum perjanjian atau prinsip-prinsip perjanjian dalam hukum Islam dan hukum positif. Di dalam hukum Islam perjanjian adalah perikatan yang ditetapkan dengan *ijab-qabul*, sedangkan hukum positif adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mutiara Awaliyah
Npm : 1421030331
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Perjanjian dan Tanggung Jawab Kerugian dalam Sistem Borongan Pembuatan Rumah”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun. Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 16 Agustus 2019

Penulis



Mutiara Awaliyah

Npm.1421030331



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH

Alamat : Jl. Letkol Hi Endro Suratmin Sukarame andar Lampung Telp.(0721) 703278

PERSETUJUAN

Tim pembimbing, setelah mengoreksi dan memberikan masukan-masukan
secukupnya, maka skripsi saudara:

Nama : **Mutiara Awaliyah**

NPM : **1421030331**

Fakultas : **Syari'ah**

Jurusan : **Mu'amalah**

Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
TENTANG PERJANJIAN DAN TANGGUNG
JAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM BORONGAN
PEMBUATAN RUMAH (Studi kasus di Desa
Kutawaringin Kabupaten Pringsewu)**

DISETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqosyah

Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

Pembimbing I

Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si

NIP: 197304142000032002

Pembimbing II

Khoiruddin, M.S.I

NIP: 197807252009121002

Mengetahui

Ketua Jurusan Mu'amalah

Khoiruddin, M.S.I

NIP: 197807252009121002



KEMENTERIAN AGAMA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp(0721)703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : **TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
TENTANG PERJANJIAN DAN TANGGUNG JAWAB KERUGIAN DALAM
SISTEM BORONGAN PEMBUATAN RUMAH (Studi kasus di Desa
Kutawaringin Kabupaten Pringsewu)**, disusun oleh **Mutiara Awaliyah, NPM
1421030331**, Jurusan **Mu'amalah**, telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Fakultas
Syariah pada Hari/Tanggal :

TIM MUNAQOSYAH

Ketua

: Eti Karini, S.H., M.Hum

Sekretaris

: Dani Amran Hakim, S.H., M.H

Penguji I

: Drs. H. Haryanto H., M.H

Penguji II

: Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si(.....)

**Mengetahui
Dekan Fakultas Syari'ah**



Dr. H. M. Ruddin, M.H

NIP. 19621993031002

MOTTO

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

Artinya :*Sebenarnya barang siapa menepati janji dan bertaqwa, maka sesungguhnya, Allah mencintai orang-orang yang bertaqwa.*¹



¹ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya* Ali Imran ayat 76, hal. 74

RIWAYAT HIDUP

Mutiara Awaliyah, lahir pada tanggal 27 Agustus 1995 di Kalirejo Kabupaten Lampung Tengah. Anak pertama dari dua bersaudara, merupakan buah cinta kasih dari pasangan Bapak Syamsul Hakim dan Ibu Syarifah HS. Adapun riwayat pendidikan adalah sebagai berikut:

1. TK Islam BandungBaru (Kecamatan Adiluwih, Kabupaten Tanggamus) lulus 2001
2. MIN Model BandungBaru (Kecamatan Adiluwih, Kabupaten Tanggamus) lulus 2007
3. SMP Negeri 3 Pringsewu (Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Tanggamus) lulus 2010
4. SMA Negeri 1 Adiluwih (Kecamatan Adiluwih, Kabupaten Pringsewu) lulus 2013
5. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung program strata satu (S1) Fakultas Syari'ah Jurusan Muamalah masuk tahun 2014.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dengan megucap syukur kehadirat Allah SWT, berkat rahmat dan karunia yang dilimpahkan-Nya, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Shalawat serta salam dihaturkan kepada junjungan Nabi Agung Muhammad SAW, beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada Program Strata Satu (S1) Jurusan Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh Sarjana Hukum (SH) dalam bidang Ilmu Syari'ah.

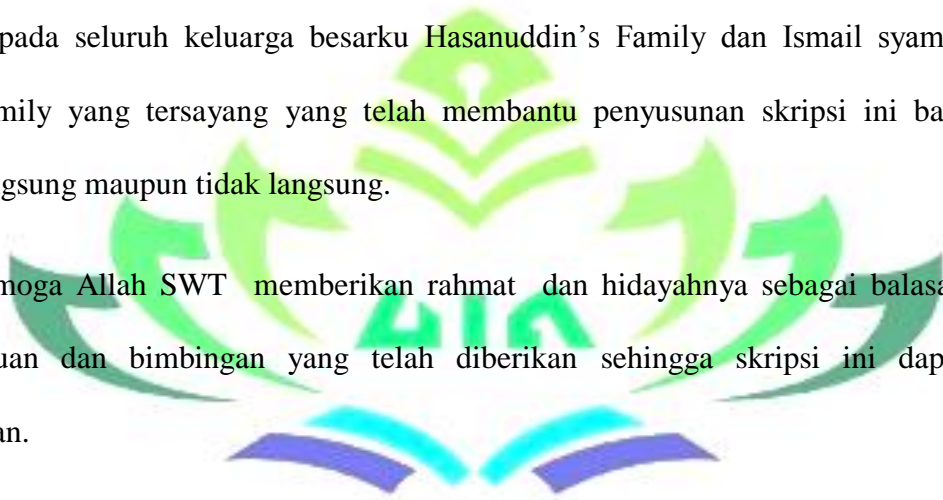
Skripsi ini disusun sesuai dengan rencana dan tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penyusun tidak lupa menghaturkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Dr. H. Khairuddin, M.H selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
2. Bapak Khoiruddin, M.SI selaku Ketua Jurusan Muamalah UIN Raden Intan Lampung.
3. Ibu Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si selaku Pembimbing I dan Bapak Khoiruddin, M.SI selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan

waktu dalam membimbing, mengarahkan dan memotivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

4. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis selama di bangku kuliah.
5. Rekan-rekan Muamalah B angkatan 2014 yang telah memberikan bantuan dan dukungan moril kepada penulis khususnya pada sahabat terbaikku Yulia Dinda, Desi Selvia, Rachma, Umi Nur, Nugraheni, Liana Putri.
6. Kepada seluruh keluarga besarku Hasanuddin's Family dan Ismail syam's Family yang tersayang yang telah membantu penyusunan skripsi ini baik langsung maupun tidak langsung.

Semoga Allah SWT memberikan rahmat dan hidayahnya sebagai balasan atas bantuan dan bimbingan yang telah diberikan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.



Demikian skripsi ini dibuat, semoga dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan umumnya para pembaca, atas bantuan dan partisipasinya yang diberikan kepada penulis semoga menjadi amal ibadah disisi Allah SWT dan mendapatkan balasan yang setimpal. Amin Yarobbal'alam

**Bandar Lampung,
Peneliti,**

2019

**Mutiara Awaliyah
NPM. 1421030331**



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk memfokuskan pemahaman agar tidak lepas dari pembahasan yang dimaksud dan menghindari penafsiran yang berbeda atau bahkan salah dikalangan pembaca maka perlu adanya penjelasan dengan memberi arti beberapa istilah yang terkandung di dalam judul skripsi ini. Adapun judul dari skripsi ini adalah **“Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Perjanjian dan Tanggung Jawab Kerugian Dalam Sistem Borongan Pembuatan Rumah”**

Adapun beberapa istilah yang terdapat dalam judul dan perlu untuk diuraikan adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah pandangan, pendapat yakni (sesudah menyelidiki, mempelajari dan sebagainya).²
2. Hukum Islam menurut Hasby Ash-Shiddiqie, sebenarnya tidak lain dari fiqh Islam yang dapat diartikan : “koleksi daya upaya para fuqaha dalam menetapkan Syariat Islam sesuai dengan kebutuhan masyarakat”.³
3. Hukum Positif: “Kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis dan tidak tertulis yang pada saat ini sedang berlaku dan mengikat secara umum atau khusus dan

² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: BalaiPustaka, 1990), hlm. 951

³ Hasby Ash-Shiddiqie, *Filsafat Hukum Islam*, Jilid II, (Jakarta: BulanBintang, 1957), hlm. 44

ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negara Indonesia.⁴

4. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang atau satu pihak lain berjanji kepada seseorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia).⁵
5. Tanggung Jawab pengertian secara umum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.⁶ Tanggung Jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban. Adapun definisi Tanggung jawab secara harafiah dapat diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jika terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan atau juga berarti hak yang berfungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikapnya oleh pihak lain.
6. Kerugian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki empat arti. Kerugian berasal dari kata Rugi. Kerugian adalah sebuah homonym karena arti-artinya memiliki ejaan dan pelafalan yang sama tetapi maknanya berbeda. Kerugian memiliki arti dalam kelas verba atau kata kerja sehingga kerugian dapat menyatakan suatu tindakan, keberadaan, pengalaman, atau pengertian dinamis lainnya dan nomina atau kata benda sehingga kerugian dapat

⁴ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT Asdi Mahastya, 2007), hlm. 47

⁵ <https://id.m.wikipedia.org>

⁶ Aplikasi KBBI Qtmedia di download pada tanggal 03 Juli 2018

menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.⁷

7. Borongan menurut Kamus Besar bahasa Indonesia memiliki dua arti. Borongan berasal dari kata dasar borong. Borongan adalah sebuah homonim karena arti-artinya memiliki ejaan dan pelafalan yang sama tetapi maknanya berbeda. Borongan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga borongan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.⁸

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan judul skripsi ini adalah melakukan penyelidikan dari Hukum Islam (Hukum-hukum Syariah) dan hukum positif tentang perjanjian dan tanggung jawab kerugian dalam Sistem Borongan Pembuatan Rumah adalah akad perjanjian sistem borongan pembangunan rumah.

B. Alasan Memilih Judul

1. Secara objektif, perjanjian yang dilakukan perlu adanya tanggung jawab dan penanggungan resiko kerugian pada salah satu pihak sehingga penelitian ini dianggap perlu guna menganalisisnya dari sudut pandang Hukum Islam dan Hukum Positif.

⁷ KBBI Apaarti di download pada tanggal 03 Juli 2018

⁸ Aplikasi KBBI Qtmedia di download pada tanggal 03 Juli 2018

2. Secara subjektif, penelitian merupakan permasalahan yang berkaitan dengan jurusan Muamalah fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung, tempat penulis menimba ilmu dan memperdalam pengetahuan, dimana kajian tentang Perjanjian dan Tanggung Jawab Kerugian dalam Sistem Borongan Rumah merupakan kajian dalam bidang Muamalah yaitu dengan ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif.

C. Latar Belakang Masalah

Usaha manusia dalam rangka mewujudkan kesejahteraan hidup umat dimuka bumi ini sangat berkaitan dengan kehidupan sehari-hari. Islam mengajarkan kepada manusia untuk senantiasa bekerja dan berusaha mencari mata pencaharian yang ada di muka bumi ini sebagai sumber penghasilan dengan cara yang sudah di ajarkan oleh agama Islam. Kerja sebenarnya sudah menjadi bagian dari kehidupan kita. Dalam arti yang lebih luas kerja diartikan sebagai semua bentuk aktivitas kita yang membawabenefit baik materi maupun non-materi. Terdapat banyak ayat-ayat Al-Quran yang memerintah kewajiban untuk bekerja agar mencapai kesejahteraan, dan Al-Quran melarang manusia untuk bermalasan. Tetapi tidak setiap kegiatan dibenarkan oleh Al-Quran. Apalagi kegiatan itu dapat merugikan banyak orang.

Banyak orang lebih memandang suatu aktivitas itu bagian dari kerja atau bukan dilihat dari materi yang dihasilkan. Namun, Islam adalah agama yang sangat memberikan penghargaan terhadap kerja. Seruan bekerja dalam konteks ekonomi untuk menjemput rezeki terdapat dalam Al-Quran Q.S Al:Qasas : 73

وَمِنْ رَّحْمَتِهِ جَعَلَ لَكُمُ اللَّيْلَ وَالنَّهَارَ لِتَسْكُنُوا فِيهِ وَلِتَبْتَغُوا مِنْ فَضْلِهِ وَلَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ ﴿٧٢﴾

Artinya :

*“Dan Karena rahmat-Nya, dia jadikan untukmu malam dan siang, supaya kamu beristirahat pada malam itu dan supaya kamu mencari sebahagian dari karunia-Nya (pada siang hari) dan agar kamu bersyukur kepada-Nya”.*⁹

Pada surat di atas Allah memberikan pergantian malam dan siang sebagai petunjuk penggunaan waktu tersebut. Allah menjadikan malam gelap supaya waktu itu digunakan sebagai waktu istirahat. Istirahat dimalam hari digunakan sebagai media perantara untuk menyiapkan fisik menghadapi kerja di siang harinya. Sebaliknya, menjadikan siang terang supaya pada waktu itu dapat mengerjakan berbagai urusan penghidupan untuk menjemput rizki guna untuk memenuhi semua kebutuhan-kebutuhan pokok manusia.¹⁰

Tujuan pembangunan rumah pun ditekankan pada pentingnya lingkungan yang sehat serta terpenuhinya suasana kehidupan yang member rasa aman, nyaman dan tentram. Tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap konsumen rumah. Kebutuhan masyarakat akan perumahan saat ini sangtalah tinggi, oleh karena itu para pemborong mendapat peluang usaha pembangunan rumah untuk meraih keuntungan. Pemborong mempunyai tujuan untuk mendapatkan

⁹Departemen Agama RI, Al-Quran dan Terjemahannya Al-Qasas 73, hal. 555

¹⁰ Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2010), hal.

keuntungan dengan sasaran pembangunan rumah di segala sektor, baik menengah keatas maupun menegah ke bawah.

Pihak pemborong maupun pihak konsumen mempunyai hak dan kewajiban yang sangat luas, tidak hanya setelah selesainya pekerjaan akan tetapi juga masa setelah itu yaitu masa pemeliharaan. Pada saat itu kemungkinan ada kerusakan-kerusakan atau kekurangan baik di sebabkan oleh kelalaian pekerja ataupun karena hal-hal diluar dugaan pihak pemborong. Dengan kata lain pihak pemborong masih bertanggung jawab penuh terhadap keselamatan dari obyek yang di borongkan.

Di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu, terdapat beberapa masyarakat yang menjadi pemborong. Pemborong tersebut menggunakan perjanjian secara lisan dan isi perjanjian tersebut tidak memuat mengenai bentuk penyelesaian masalah. Hal tersebut akan menimbulkan pertanyaan bagaimana tanggung jawab atau pembuktian jika terjadi masalah yang menyebabkan kerugian salah satu pihak, serta siapa yang seharusnya menanggung segala kerugian tersebut.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian antara konsumen dengan pemborong di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu berlangsung sangat baik, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan di lapangan yang menyangkut tanggung jawab para pihak. Perbedaan kepentingan yang sering terjadi biasanya memposisikan konsumen sebagai makhluk yang lemah, namun pada kenyataannya tidak sedikit para pemborong yang harus menanggung resiko

kerugian yang di akibatkan oleh kelalaian tukang, *overmacht* atau ketidaksesuaian permintaan konsumen pada saat perjanjian dengan kenyataannya.¹¹

Hal tersebut sangat mungkin terjadi karena pekerjaan pemborong di Desa Kutawaringin cenderung didasari rasa percaya dari konsumen kepada pemborong dan adanya hubungan yang sudah terjalin dengan baik serta sudah menjadi kebiasaan masyarakat setempat. Walaupun demikian, hal tersebut perlu mendapatkan perhatian yang serius. Mengingat dalam proses pembuatan rumah tidak terlepas dari masalah ataupun resiko yang dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak. Maka hal ini memerlukan upaya penyelesaian secara hukum untuk mengatasinya.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengangkat judul yang berkaitan dengan masalah perjanjian yang ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif. Penulis memilih konsumen dan pemborong keseluruhan sebagai objek dalam penelitian ini, karena perjanjian pemborong keseluruhan kemungkinan terjadinya resiko kerugian lebih besar dibandingkan perjanjian yang hanya memborong jasa tukang.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk perjanjian dan tanggung jawab kerugian dalam sistem borongan pembuatan rumah di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu?

¹¹Wawancara dengan Busro, pemborong di Desa Kutawaringin, tanggal 28 Juni 2018

2. Bagaimana pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang perjanjian pembuatan rumah sistem borongan di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bentuk perjanjian dan tanggung jawab kerugian sistem borongan pembuatan rumah di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu
- b. Untuk mengetahui pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang Perjanjian dan Tanggung Jawab Kerugian dalam Sistem Borongan Pembuatan Rumah.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun dari kegunaan Penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis, bagi masyarakat penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman mengenai Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang Perjanjian dan Tanggung Jawab dalam Sistem Borongan Pembangunan Rumah yang dapat dijadikan pedoman dalam melakukan praktik perjanjian dan tanggung jawab resiko kerugian borongan pembangunan rumah dalam masyarakat dan untuk memberikan sumbangsih secara spesifik mengenai teori-teori yang berkenaan dengan perjanjian dan tanggung jawab resiko kerugian borongan pembangunan rumah dalam hukum Islam. Selain itu diharapkan dapat memperkaya khazanah pemikiran Keislaman pada umumnya civitas akademik Fakultas

Syariah Jurusan Muamalah pada khususnya serta menambah wawasan bagi penulis dengan harapan menjadi stimulasi bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.

- b. Secara praktis, penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar S.H pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Alasannya dalam mengkaji perjanjian dan tanggung jawab resiko kerugian borongan pembangunan rumah dalam akad istisna, dengan konsep hukum Islam dan hukum positif untuk melahirkan tinjauan Hukum Islam dan hukum Positif. Untuk memperoleh data yang lengkap dalam penelitian ini, jenis penelitian ini termasuk penelitian Lapangan (*field Research*), yaitu suatu penelitian yang dilakukan dilingkungan masyarakat tertentu.¹² Penelitian ini dilakukan dengan berkunjung langsung ke Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu sebagai tempat penelitian.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitik, didapat pencandraan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah

¹²SuryabrataSumardi, *metode penelitian*, Cet. Ke II, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada 1998), hal. 22

tertentu.¹³ Kemudian penulis menganalisa dan menyusun data yang telah terkumpul yang diharapkan dapat memberikan gambaran atau realita mengenai penanggungan resiko kerugian yang terjadi antara pemborong dengan konsumen.

3. Data dan Sumber Data

Sumber dan jenis data yang diperlukan untuk di himpun dan diolah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.¹⁴ Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah data yang di dapat dari tempat yang menjadi obyek penelitian (perjanjian antara konsumen dan pemborong, khususnya perjanjian borongan pembangunan rumah di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu).

b. Data Skunder

Data skunder adalah data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya : lewat orang lain, atau lewat dokumen.¹⁵ Data skunder yang diperoleh peneliti dari buku-buku yang membicarakan topik yang berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan judul dan pokok bahasan kajian ini akan tetapi mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan dikaji.

¹³Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian* (Jakarta, Rajawali Pers, 1992) hal. 18

¹⁴Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003) hal. 30

¹⁵Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R &D*(Bandung : Alfabeta, 2008) hal. 137

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian mungkin beberapa manusia, gejala-gejala, benda-benda, pola sikap, tingkah laku, dan sebagiannya yang menjadi objek penelitian.¹⁶ Dalam penelitian ini, jumlah populasi 4 orang yang terdiri dari pihak konsumen yang melakukan pemesanan pembangunan rumah di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu berjumlah 2 orang dan pemborong berjumlah 2 orang di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu.

b. Sampel

Sampel adalah contoh yang mewakili dari populasi dan cermin dari keseluruhan objek yang diteliti untuk menentukan ukuran sampel digunakan rumusan Menurut Suharsimi Arikunto, yang apabila subjeknya kurang dari seratus orang maka akan diambil semua sehingga penelitian ini merupakan penelitian populasi dan jika subjeknya besar melebihi dari seratus orang dapat diambil antar 10%-15% atau 20%-25%.¹⁷ Karena populasi dalam penelitian ini kurang dari seratus, yaitu 4 orang maka keseluruhan populasi dijadikan sampel, karena seluruh populasi dijadikan sampel maka, penelitian ini disebut sebagai penelitian populasi.

¹⁶ Etta mamang sangadji dan sopiah, *Metodologi Penelitian (Pendekatan Praktis dalam Penelitian)*, (yogyakarta: C.V Andi, 2010), hal. 35

¹⁷ Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), hal. 17

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pengumpulan data akan menggunakan beberapa metode, yaitu:

a. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada obyek penelitian.¹⁸ Pengumpulan data dengan observasi langsung atau dengan pengamatan langsung yaitu dengan cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut.¹⁹ Observasi yang dilakukan yaitu dengan mengamati bagaimana perjanjian antara kedua belah pihak yang bersangkutan.

b. Interview

Interview adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan tanya jawab, sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara).²⁰ Wawancara dilakukan guna menggali informasi secara langsung kepada pihak yang menjadi konsumen dan pihak yang menjadi pemborong.

¹⁸ Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor : Graha Indonesia 2009) hal. 58

¹⁹ Moh. Nazir, Ph. D, *Metode Penelitian*, Cet.9 (Bogor : Ghalia Indonesia, 2014) hal. 154

²⁰ *ibid*

6. Metode Analisa Data

Setelah data terkumpul langkah selanjutnya adalah menganalisis data dan mengambil kesimpulan dari data yang telah terkumpul. Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu perjanjian dan tanggung jawab penanggung resiko kerugian dalam borongan pembangunan rumah menurut Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif yang akan dikaji menggunakan metode deskriptif analitik berdasarkan teori perjanjian. Maksudnya adalah bahwa analisis ini bertujuan untuk mengetahui perjanjian dan tanggung jawab resiko kerugian borongan pembangunan rumah. Tujuannya dapat dilihat dari sudut Hukum Islam dan Hukum Positif, yaitu agar dapat memberikan kontribusi keilmuan serta memberikan pemahaman mengenai perjanjian dan tanggung jawab resiko kerugian dalam sistem borongan pembangunan rumah dalam tinjauan Hukum Islam dan hukum positif.

Metode berfikir dalam penulisan menggunakan metode berfikir induktif. Metode induktif yaitu metode yang mempelajari suatu gejala yang khusus untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku di lapangan yang lebih umum mengenai fenomena yang diselidiki. Metode induktif ini lebih dapat menemukan kenyataan-kenyataan jamak sebagai yang terdapat dalam data.²¹ Hasil analisisnya dituangkan dalam bab-bab yang telah dirumuskan dalam sistematika pembahasan dalam penelitian ini.

²¹Susiadi, *Metodologi Penelitian*, (Bandarlampung : Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015) hal. 4

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Konsep Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian atau kontrak berasal dari bahasa Inggris yaitu *contracts*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Menurut Kadir, suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.²²

Secara etimologi perjanjian atau perikatan adalah ikatan. Sedangkan menurut terminologi perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain.²³

²² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1980) hal, 93.

²³ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal, 221.

Hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Dalam sistematika ilmu pengetahuan hukum, harta kekayaan diatur dalam buku III yang mencakup hubungan antara orang dan benda, hubungan antara orang dan orang. Sedangkan hukum yang mengatur hubungan antara orang dan orang diatur dalam buku III tentang perikatan.

Perikatan adalah terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda “*verbinten*”. Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain.²⁴ Hal yang mengikat adalah suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum. Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang.²⁵ Hubungan hukum yang timbul diantara pihak-pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang kemudian menimbulkan istilah “prestasi”, yaitu sesuatu yang dituntut oleh salah satu pihak kepada pihak yang satu. Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.²⁶

Berdasarkan penjelasan di atas, perikatan melahirkan “kewajiban” kepada orang perseorangan atau pihak tertentu yang dapat berwujud salah satu dari tiga bentuk berikut, yaitu :

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti 2000), hal. 198.

²⁵ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Sinar Grafika, 1999), hal.313.

²⁶ Solahudin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Visimedia, 2008)

- a. Untuk memberikan sesuatu;
- b. Untuk melakukan sesuatu;
- c. Untuk tidak melakukan suatu tertentu.

Perjanjian atau *Verbinten* mengandung pengertian yaitu suatu hubungan Hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²⁷

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dapat dikatakan peristiwa dimana dua orang atau lebih saling mengikrarkan diri untuk berbuat sesuatu. Definisi perjanjian batasannya telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Definisi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap karena terdapat beberapa kelemahan yang perlu di koreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Hanya menyangkut sepihak saja
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus.
- c. Pengertian Perjanjian terlalu luas.
- d. Tanpa menyebut tujuan.²⁸

²⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1986).

²⁸ Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit.* hal.224

Perbedaan pandangan dari para sarjana tersebut di atas, timbul karena adanya sudut pandang yang berbeda, yaitu pihak yang satu melihat objeknya dari perbuatan yang dilakukan subyek hukumnya. Sedangkan pihak yang lain meninjau dari sudut hubungan hukum. Hal itu menyebabkan banyak sarjana yang memberikan batasan sendiri mengenai istilah perjanjian tersebut.

Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan Sudikno, "perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum".²⁹

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³⁰

Abdul Kadir Muhammad Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³¹

R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³²

²⁹ *Ibid.*, hal. 97-98

³⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : Intermasa, 2001), hal. 36.

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1990), hal. 78

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.³²

Dari pendapat-pendapat di atas, maka pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak.

2. Pengertian Perjanjian dalam Hukum Islam

Dalam Islam, Perjanjian (aqad) secara harfiah berarti ikatan atau peraturan yang dipergunakan dalam arti janji dan juga segala yang menunjukkan ikatan untuk melakukan atau untuk tidak melakukan sesuatu baik sesuai dengan hukum maupun tidak.³⁴ Perjanjian dipergunakan untuk mewujudkan hubungan yang sah antara para pihak, perjanjian juga diartikan sebagai kesepakatan dua belah pihak yang mengharuskan masing-masing yang bersepakat untuk melaksanakan sesuatu ketetapan yang telah disepakatinya.³⁵

Kata akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak (hissyy) maupun tidak nampak

³² R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung : Bina Cipta, 1987), hal. 49.

³³ Sri Sofwan Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia, Op. Cit.*, hal. 1

³⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Studi Tentang Teori Kad dalam Fikih Mumalah), (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal.68.

³⁵ Ahsin W. Alhafidz, *Kamus fiqih*, (Jakarta: Amzah, 2013), hal.43.

(ma'nawy).³⁶ Kamus al-Mawrid, menterjemahkan al-'Aqd sebagai contract and agreement atau kontrak dan perjanjian. Istilah yang sesuai dengan kata-kata aqad yaitu, 'ahdu dalam Al-Quran mengacu kepada pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau untuk tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut-pautnya dengan oranglain. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak, tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut. Seperti yang dijelaskan dalam Al-Qura'an surat Al-Imran ayat 76:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

Artinya :

*Sebenarnya barang siapa menepati janji dan bertaqwa, maka sesungguhnya, Allah mencintai orang-orang yang bertaqwa.*³⁷

Istilah ahdu dalam Al-Quran mengacu pada pertanyaan seorang mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan orang lain, perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak setuju, tidak berpengaruh terhadap janji yang dibuat

³⁶ Yulianti, Rahmani Timorita. "Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syari'ah." *Jurnal Fakultas Hukum UII* 2, no. 1 (2008). Hal. 93

³⁷ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya Ali Imran* 76. Hal. 74

orang tersebut, seperti yang dijelaskan dalam surat Al-Imran ayat:76, bahwa janji tetap mengikat orang yang membantunya.³⁸

Menurut terminologi ulama fiqih, perjanjian dapat ditinjau dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus:

- a. Secara umum, perjanjian dalam arti luas hampir sama dengan pengertian perjanjian dari segi bahasa menurut pendapat. Ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah, yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan, dan gadai.
- b. Secara khusus, pengertian perjanjian yang dikemukakan ulama fiqih yaitu perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya. Bisa juga berarti pengaitan ucapan salah seorang yang perjanjian dengan yang lainnya secara syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.³⁹

Seperti yang dijelaskan dalam Al-Quran surat Al-baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

³⁸ Sohari Ru'fah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Raja Grafindo Persada, 1979), hal.42.

³⁹ *Ibid.*, hal.43-44.

وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ ۖ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan hutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seseorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengerjakan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berhutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertaqwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun daripadanya. Jika yang berhutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki diantara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seseorang laki-laki dan dua orang perempuan diantara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika seseorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil.

Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambil lah saksi apabila kamu berjual beli, dan jangan lah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan, maka sesungguhnya Hal itu suatu kafasikan pada kamu. Dan bertaqwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”⁴⁰

Dari beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksudkan dengan perjanjian (aqad) adalah salah satu pengikat serta penguat antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam bermuamalah, sehingga tidak akan mengakibatkan persengketaan antara kedua belah pihak, karena adanya bukti nyata yang dapat diperlihatkan apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

3. Pengertian Perjanjian dalam Hukum Positif

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*.⁴¹ Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Menurut Subekti perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau

⁴⁰ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* Al-baqarah ayat 282

⁴¹ Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-pokok Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: LP3M UMY), hal.43.

lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴²

Adapun ayat Al-Quran yang menjelaskan tentang kesaksian dalam perjanjian yaitu, surat Al-baqarah ayat 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْكُمْ بَعْضٌ فَلْيُؤَدِّ
الَّذِي أَوْْتُمِّنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ
قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya :

*"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan."*⁴³

Dalam KUH Perdata pasal 1313 yang berbunyi: perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap

⁴² Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, (Bandung: CV Pustaka Setia), hal.119.

⁴³ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* Al-baqarah ayat 283

satu orang atau lebih lainnya.⁴⁴ Sedangkan dalam arti sempit perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.⁴⁵ Menurut Syamsul Anwar perjanjian adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.⁴⁶

Dari ketentuan mengenai perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata serta syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat diambil pengertian bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan ikatan antara satu pihak dengan pihak yang lain. Dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan sepakat tanpa ada suatu paksaan baik itu dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian maupun dari pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut.

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum” Teori baru tersebut menurut Salim H.S., tidak hanya melihat perjanjian semata, tetapi

⁴⁴R.Subekti, dan R.Tjitrosudibio, *Kitab UU Hukum Perdata*, (Jakarta:Pradnya Paramita, 1999), hal.338.

⁴⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Islam* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal.290.

⁴⁶Syamsul Anwar, *Op. Cit.*, hal.68.

juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.⁴⁷

Beberapa pakar hukum perdata mengemukakan pandangannya terkait definisi hukum perjanjian, sebagai berikut:⁴⁸ Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.

M. Yahya Harahap, mengemukakan bahwa perjanjian mengandung suatu pengertian yang memberikan suatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, yang berisi dua (*een twezijdige overeenkomst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴⁹

Adapun yang dimaksud dengan suatu perbuatan hukum yang berisi dua atau tidak lain adalah satu perbuatan hukum yang meliputi penawaran dari pihak yang satu dan penerima dari pihak lain. Artinya perjanjian tidak

⁴⁷ Vandune, Wawan Muhwan Hariri, dalam *Ibid* hal. 120

⁴⁸ Ratna Artha Windari, 2014, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu), hal. 2.

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty), hal. 110.

merupakan satu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Bedasarkan beberapa definisi perjanjian-perjanjian tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian dapat menjadi suatu perbuatan hukum jika ada kata sepakat kedua belah pihak.

4. Dasar Hukum Perjanjian

- a. Surat Al-Maidah ayat 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴿١﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.*⁵⁰

- b. Surat Ali-Imran ayat 76:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

Artinya : *“(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) Nya dann bertaqwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa.”*⁵¹

- c. Dalam kaidah fiqih dikemukakan yakni :

Artinya: *“Hukum asal dalam segala hal adalah boleh sehingga ada dalil yang membatalkannya dan atau mengharamkannya.”*

⁵⁰ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* Al-Maidah Ayat 1, hal. 141

⁵¹ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* Ali Imran Ayat 76, hal. 74

Menurut Ibnu Abbas, Mujahid dan yang lainnya Firman Allah, “Penuhilah akad-akad itu”, berarti janji-janji. Janji-janji ialah perkara yang dihalalkan Allah, diharamkan Allah, difardukan, dan ditetapkan Allah di dalam Al-qur’an. Maka janganlah kamu menyiasati dan melanggarnya.⁵² Kemudian, Allah menegaskan hal itu dengan firman-Nya:

وَالَّذِينَ يَنْقُضُونَ عَهْدَ اللَّهِ مِنْ بَعْدِ مِيثَاقِهِ وَيَقْطَعُونَ مَا أَمَرَ اللَّهُ بِهِ أَنْ يُوصَلَ وَيُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ أُولَٰئِكَ لَهُمُ اللَّعْنَةُ وَهُمْ سُوءُ الدَّارِ ﴿٢٥﴾

Artinya: “Orang-orang yang merusak janji Allah setelah diikrarkan dengan teguh dan memutuskan apa-apa yang Allah perintahkan supaya dihubungkan dan mengadakan kerusakan di bumi, orang-orang itulah yang memperoleh kutukan dan bagi mereka tempat kediaman yang buruk Jahnnam.” (QS.Ar-Ra’d:25).⁵³

Berdasarkan ayat diatas dapat disimpulkan bahwa memenuhi perjanjian yang pernah di lakukan atau disepakati adalah wajib hukumnya.

⁵²Muhammad Nasib Ar-Rifai, *Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 2, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal.10.

⁵³ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* Ar-Ra’d Ayat 25, hal. 340

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS.An-Nisa:29).

Menyempurnakan perniagaan dapat dilakukan dengan adanya unsur keterbukaan, kejelasan, dan keadilan, serta kerelaan dari kedua belah pihak yang melakukan sebuah perniagaan maupun transaksi. Keberadaan perjanjian menjadi sebuah kewajiban, untuk menegaskan sebuah transaksi yang sah. Unsur kerelaan menjadi penting di perhatikan, sebab manakala terdapat unsur keterpaksaan dalam sebuah perjanjian, akan mencederai transaksi tersebut.

5. Unsur-Unsur Perjanjian

a. Ada pihak-pihak

Pihak-pihak yang ada disini paling sedikit harus ada dua orang. Para pihak bertindak sebagai subyek perjanjian tersebut. Subyek mana bisa

terdiri dari manusia atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia, maka orang tersebut harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.

b. Ada tujuan yang akan dicapai

Suatu perjanjian harus mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, dan dengan perjanjian itulah tujuan tersebut ingin dicapai atau dengan sarana perjanjian tersebut suatu tujuan ingin mereka capai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subyek dalam perjanjian tersebut para pihak terikat dengan ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

c. Ada prestasi yang harus dilaksanakan

Para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu berkewajiban untuk memenuhi satu prestasi, maka bagi pihak lain hal tersebut adalah merupakan hak dan begitupun sebaliknya.

d. Ada bentuk tertentu

Suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis.

e. Ada syarat-syarat tertentu

Dalam suatu perjanjian tentang isinya, harus ada syarat-syarat tertentu, karena dalam suatu perjanjian menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdara ayat satunya menentukan bahwa suatu perjanjian atau persetujuan yang sah adalah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dan agar suatu perjanjian bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah adalah bilamana perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu, tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

6. Macam-macam Perjanjian

Menurut Sutarno, perjanjian dapat dibedakan menjadi :

- a. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerdara dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerdara. Dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada di kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat

pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membayar dan hak menerima barangnya.

b. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah. Dalam hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan sedangkan penerima hibah tidak mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan.

c. Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah (*schenking*) dan pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdota.

d. Perjanjian konsensual, riil dan formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Misalnya perjanjian penitipan barang pasal 1741 KUHPerdota dan perjanjian pinjam mengganti Pasal 1754 KUHPerdota. Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT. Misalnya jual beli tanah,

undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta PPAT, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris.

e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPdata Buku ke tiga Bab V sampai dengan bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit.⁵⁴

Sedangkan menurut Achmad Busro, jenis perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, adapun perbedaannya adalah sebagai berikut:

a) Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik yaitu perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak yang melakukannya. Misalnya: kewajiban yang timbul dalam perjanjian jual beli, pihak penjual mempunyai kewajiban pokok menyerahkan barang yang dijualnya, dipihak lain pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian sepihak yaitu perjanjian dimana salah satu pihak saja yang dibebani suatu

⁵⁴Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hal. 82.

kewajiban. Misal: dalam perjanjian pemberian hibah, hanya satu pihak saja yang mempunyai kewajiban.

- b) Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian dengan alas hak membebani
- Perjanjian cuma-cuma yaitu suatu perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak tanpa adanya imbalan dari pihak lain. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang lain, antara prestasi dan kontra prestasi tersebut terdapat hubungan menurut hukum meskipun kedudukannya tidak harus sama. Misal: Disatu pihak berprestasi sepeda, di pihak lain berprestasi kuda. Jadi disini yang penting adanya prestasi dan kontra prestasi.

- c) Perjanjian konsensual, riil dan formil

Perjanjian konsensual yaitu adanya suatu perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat dari para pihak. Misalnya: Masing-masing pihak sepakat untuk mengadakan jual beli kambing. Perjanjian riil yaitu perjanjian disamping adanya kata sepakat masih diperlukan penyerahan bendanya. Misalnya: Dalam jual beli kambing tersebut harus ada penyerahan dan masih diperlukan adanya formalitas tertentu.

Adapun untuk perjanjian formil dalam perjanjian jual beli kambing di atas dengan dibuatkan akta tertentu.

- d) Perjanjian bernama, tidak bernama dan perjanjian campuran.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah ada namanya seperti dalam buku III KUHPerdara Bab V sampai dengan Bab XVIII. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak ada namanya. Ketentuannya diatur dalam buku III KUHPerdara Bab I sampai dengan Bab IV yang merupakan ketentuan umum. Perjanjian campuran adalah perjanjian yang terdiri dari beberapa perjanjian bernama juga kemungkinan pula terdapat perjanjian tidak bernama.

e) Perjanjian kebendaan dan obligatoir

Perjanjian kebendaan yaitu perjanjian untuk menyerahkan hak kebendaan. Sedangkan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban kepada pihak-pihak, misal: jual beli.

f) Perjanjian yang sifatnya istimewa

1. Perjanjian liberatoir yaitu perjanjian untuk membebaskan dari kewajiban. Misal dalam Pasal 1438 KUHPerdara mengenai pembebasan hutang dan pasal-pasal berikutnya (Pasal 1440 dan Pasal 1442 KUHPerdara).
2. Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian dimana para pihak sepakat menentukan pembuktian yang berlaku bagi para pihak.

3. Perjanjian untung-untungan, seperti yang ada dalam Pasal 1774 yaitu perjanjian yang pemenuhan prestasinya digantungkan pada kejadian yang belum tentu terjadi.
4. Perjanjian publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa. Contoh: Perjanjian yang dilakukan antara mahasiswa tugas belajar (ikatan dinas).⁵⁵

Abdulkadir Muhammad juga mengelompokkan perjanjian menjadi beberapa jenis, yaitu:

- a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah pekerjaan yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, tukar menukar.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu. Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua

⁵⁵ Achmad Busro, *Hukum Perikatan*, Semarang, Oetema, 1985, hal.4

belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah.

Pembedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut pasal 1266 KUHPerdara. Menurut pasal ini salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

- b. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah.

Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya A menyanggupi memberikan kepada B sejumlah uang, jika B menyerahkan suatu barang tertentu kepada A. Pembedaan ini mempunyai arti penting dalam soal warisan berdasarkan undang-undang dan mengenai perbuatan-

perbuatan yang merugikan para kreditur (perhatikan Pasal 1341 KUHPerdara).

c. Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggungan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir.

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbul hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

- e. Perjanjian konsensual dan perjanjian real.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan pinjam pakai (Pasal 1694, 1740 dan 1754 KUHPerdata).

7. Rukun dan Syarat Sah Perjanjian

a. Rukun

Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk perjanjian itu ada empat⁵⁶, yaitu:

- 1) Al-*'aqidan* ialah para pihak yang membuat perjanjian yaitu dua orang atau lebih. Kedua belah pihak dipersyaratkan harus memiliki kelayakan untuk melakukan perjanjian sehingga perjanjian tersebut dianggap sah. Kelayakan yaitu: pertama, bisa membedakan yang baik dan yang buruk. Kedua, bebas memilih. Tidak sah perjanjian yang dilakukan orang di bawah paksaan, kalau paksaan itu terbukti. Ketiga, perjanjian itu dapat dianggap berlaku bila tidak memiliki pengandaian yang disebut khiyar (hak pilih).
- 2) *Ma'qud'alaih* ialah benda-benda yang diadakan, seperti benda-benda yang dijual dalam perjanjian jual beli, dalam perjanjian hibah

⁵⁶Mardani, *Hukum Perikatan Syariah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2013), hal.54.

(pemberian), dalam perjanjian gadai, hutang yang dijamin seseorang dalam perjanjian kafalah.

3) *Maudhu' al-aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan perjanjian.⁵⁷

4) *Shighat al-aqd* ialah ijab dan qabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang melakukan perjanjian sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan perjanjian, sedangkan qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang melakukan perjanjian pula, yang diucapkan setelah adanya ijab.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, ada beberapa hal seseorang terhalang untuk melakukan perbuatan hukum (melakukan kontrak syariah)⁵⁸, diantaranya yaitu:

1. Gila

Bila seseorang dalam keadaan gila atau tidak waras, maka tidak sahnya akad tersebut.

2. Rusak akal

Dalam suatu pelaksanaan akad seseorang harus dalam keadaan yang waras, pengertian rusak akal bisa disamakan dengan pengertian gila.

3. Mabuk

⁵⁷Trisadin P. Usanti, Abd Shomad, Transaksi Bank Syariah, (Jakarta:Bumi Aksara, 2015), hal.48.

⁵⁸Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Cet ke-3 (Yogyakarta: UII Press, 2009), hal. 32.

Seseorang yang sedang mabuk tidak boleh melakukan perbuatan hukum atau melakukan kontrak dikarenakan orang tersebut dalam keadaan pengaruh alkohol yang memabukkan.

4. Tidur

Dalam melakukan perikatan seseorang harus sadar ataupun sehat sepenuhnya, bila orang itu dalam keadaan tidur, maka batal akad kontraknya tersebut.

Adapun mengenai rukun akad, ulama fiqh memiliki perbedaan pendapat dalam menentukannya. Menurut Hendi Suhendi,⁵⁹ rukun akad yaitu sebagai berikut :

1. Aqid ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri suatu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang.
2. Ma'qud 'alaih ialah benda-benda yang diakadkan
3. Maudhu' al-'aqd

b. Syarat Sah Perjanjian

Menurut pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian itu harus sah terpenuhi 4 syarat, yaitu :

- a. Adanya kata sepakat;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. Adanya suatu hal tertentu;

⁵⁹ Hendi Suhendi, *Op. Cit.*, hal. 47

d. Adanya causa yang halal.

Syarat pertama dan kedua adalah syarat yang harus dipenuhi oleh subyek suatu perjanjian, oleh karena itu disebut sebagai syarat subyektif. Syarat ketiga dan keempat adalah syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian oleh karena itu disebut syarat obyektif. Adapun penjelasan dari masing-masing adalah sebagai berikut:

a. Kata sepakat

Kata sepakat berarti persesuaian kehendak, maksudnya memberikan persetujuan atau kesepakatan. Jadi sepakat merupakan pertemuan dua kehendak dimana kehendak pihak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain dan kehendak tersebut saling bertemu.

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dan dijelaskan lebih lanjut bahwa dengan hanya disebutkannya "sepakat" saja tanpa tuntutan sesuatu bentuk cara (formalitas) apapun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau

berlakulah ia sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁶⁰

Menurut J. Satrio, kata sepakat sebagai persesuaian kehendak antara dua orang di mana dua kehendak saling bertemu dan kehendak tersebut harus dinyatakan. Pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kehendak saja belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain dan harus dimengerti oleh pihak lain.⁶¹

Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan mengenai kata sepakat ini, tetapi di dalam Pasal 1321 ditentukan syarat bahwa tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya karena dengan paksaan atau penipuan. Dari pasal ini dapat disimpulkan bahwa terjadinya kata sepakat antara masing-masing pihak harus diberikan secara bebas atau tidak boleh ada paksaan, kekhilafan dan penipuan.

Menurut Soebekti,⁶² yang dimaksud paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*) jadi bukan paksaan badan (fisik). Selanjutnya kekhilafan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang

⁶⁰ Subekti, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 1992), hal. 4.

⁶¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 129

⁶² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1996,) hal. 23-24.

hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut ia tidak akan memberikan persetujuan. Kemudian penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Dengan demikian suatu perjanjian yang kata sepakatnya didasarkan paksaan, kekhilafan, penipuan maka perjanjian itu di kemudian hari dapat dimintakan pembatalannya oleh salah satu pihak.

b. Kecakapan bertindak untuk membuat perjanjian.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan perbuatan hukum.⁶³ Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagai mana yang ditentukan undang-undang. Orang yang cakap/mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum menurut ketentuan

⁶³ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 24.

KUH Perdata adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah menikah.⁶⁴

c. Adanya obyek atau suatu hal tertentu.

Bahwa yang menjadi objek dari perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi bisa berupa kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.⁶⁵ Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya, yang diperjanjikan harus cukup jelas. Pengertian bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, apabila timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian.

d. Adanya suatu sebab/kausa yang halal

Yang dimaksud dengan sebab atau kausa di sini bukanlah sebab yang mendorong orang tersebut melakukan perjanjian. Sebab atau kausa suatu perjanjian adalah tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak,⁶⁶ sedangkan sebagaimana yang telah dikemukakan Soebekti, adanya suatu sebab yang dimaksud tiada lain daripada isi perjanjian.

⁶⁴ Ratna Arta Windari, *Op.Cit*, hal. 17.

⁶⁵ J.Satrio, *Op.Cit*, hal. 28.

⁶⁶ Sri Soedewi Masjchon, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, (Yogyakarta, 1980), hal. 319

Pada Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab atau kausa yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian yang tidak mempunyai sebab yang tidak halal akan berakibat perjanjian itu batal demi hukum.

Pembebanan mengenai syarat subyektif dan syarat obyektif itu penting artinya berkenaan dengan akibat yang terjadi apabila persyaratan itu tidak terpenuhi. Tidak terpenuhinya syarat subyektif mengakibatkan perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya. Pihak di sini yang dimaksud adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas. Misalkan orang yang belum dewasa yang memintakan pembatalan orang tua atau walinya ataupun ia sendiri apabila ia sudah menjadi cakap dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan yang menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Dan apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Maka tiada dasar

untuk saling menuntut di depan hakim. Sah atau tidaknya kausa dari suatu perjanjian ditentukan saat perjanjian itu dibuat.

Konsekuensi hukum atas perjanjian tanpa kausa/sebab yang halal adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*Void / Null*), kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Adanya kausa/sebab yang halal merupakan salah satu yang menjadi tujuan para pihak.⁶⁷ Suatu sebab dikatakan halal sebagai mana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata yakni perjanjian tersebut :

1. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang;
2. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum;
3. Tidak bertentangan dengan kesusilaan.

Syarat sah perjanjian adalah segala sesuatu yang disyaratkan syara' untuk menjamin keabsahan dampak perjanjian.⁶⁸ Secara umum para fuqaha menyatakan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah tidak terdapat 6 hal merusak sahnya (muftsid) dalam perjanjian, yaitu Al-jilalah (ketidakjelasan tentang harga, jenis, dan spesifiknya, waktu pembayaran atau lamanya opsi, dan penanggung atau yang bertanggung jawab), Al-ikrah (keterpaksaan), tauqif (membatasi kepemilikan terhadap suatu barang), Al-gharar (ada unsur ketidakjelasan atau fiktif), Al-dharar (ada unsur kemudharatan).

⁶⁷ Ratna Arta Windari *Op. Cit*, hal. 18.

⁶⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 49.

8. Asas-asas Perjanjian

a. Kebebasan (Al-Hurriyah)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum islam dan merupakan prinsip dasar pula dari hukum perjanjian.⁶⁹ Pihak-pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, baik dari segi materi atau isi yang diperjanjikan, menentukan pelaksanaan dan persyaratan lainnya, melakukan perjanjian dengan siapa pun, maupun bentuk perjanjian termasuk menetapkan cara penyelesaian bila terjadi sengketa. Kebebasan membuat perjanjian ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah Islam.⁷⁰

b. Persamaan atau kesetaraan (Al-Musawah)

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama antara satu dan lainnya karena setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perjanjian. Pada saat menentukan hak dan kewajiban masing-masing di dasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan ini. Tidak boleh ada suatu kezaliman yang dilakukan dalam perjanjian ini.

⁶⁹Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Prena Damedia Group, 2004), hal.3.

⁷⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Prena Damedia Group, 2004), hal.3.

c. Keadilan (Al-'adalah)

Keadilan adalah salah satu sifat Tuhan dan Al-quran menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral. Pelaksanaan asas ini dalam perjanjian, dimana para pihak yang melakukan perjanjian dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya. Menurut Dr.Yusuf Al-Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral maupun materiil, antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat satu dengan yang lainnya yang berlandaskan pada syariah Islam.⁷¹ Islam mengatur hal-hal yang bertentangan dengan sikap adil yang tidak boleh dilakukan oleh manusia yang disebut juga kezaliman. Beberapa hal yang termasuk dalam kezaliman, antara lain adalah riba, timbangan yang tidak adil, penangguhan pembaiaran hutang bagi yang mapu, dan banyak lagi lainnya.

d. Kerelaan atau konsensualisme (Al-Ridhaiyyah)

Dasar asas ini adalah kalimat antara dhin minkum (saling rela di antara kalian). Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak. Bentuk kerelaan dari para pihak tersebut telah wujud pada saat terjadinya kata

⁷¹Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, Cet. 1, (Jakarta: Robani Press, 1977), hal.396.

sepakat tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Kerelaan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian dianggap sebagai persyarat bagi terwujudnya semua transaksi.

e. Kejujuran dan kebenaran (Ash-Shidq)

Kejujuran adalah satu nilai etika yang mendasar dalam Islam. Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian untuk tidak berdusta, menipu, dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas-asas ini tidak di jalankan, maka akan merusak pada legalitas perjanjian yang dibuat.

f. Kemanfaatan (Al-manfaat)

Asas manfaat maksudnya adalah bahwa perjanjian yang dilakukan oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (mudharat)atau keadaan memberatkan (masyaqqah). Islam mengharamkan perjanjian yang berkaitan dengan hal-hal yang bersifat mudharat atau mufsadat, seperti yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan.

g. Tertulis (Al-kitabah)

Asas ini mengisyaratkan agar perjanjian yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan perjanjian, sehingga perjanjian itu harus dibuat secara tertulis (kitabah). Asas kitabah ini terutama dianjurkan untuk transaksi dalam bentuk tidak

tunai (kredit). Di samping itu juga diperlukan adanya saksi-saksi (syahadah), rahn, dan prinsip tanggung jawab individu.

9. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam perjanjian gadai misalnya, perjanjian di pandang telah berakhir apabila hutang telah dibayar.⁷²

Selain telah tercapai tujuannya, perjanjian di pandang berakhir apabila terjadi fasakh (pembatalan) atau telah berakhirnya waktu.⁷³ Fasakh terjadi dengan sebab-sebabsebagai berikut:⁷⁴

- a. Di-Fasakh (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara', seperti yang disebutkan dalam perjanjian rusak.
- b. Dengan sebab adanya khiyar, baik khiyar rukyat, cacat, syarat, atau majelis.
- c. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena menyesal atas perjanjian yang baru saja dilakukan. Fasakh dengan cara ini disebut iqalah.
- d. Karena kewajibab yang ditimbulakn, oleh adanya perjanjian tidak dipenuhi oleh pihak bersangkutan.
- e. Karena habis waktunya, lazimnya suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu, maka apabila telah sampai kepada

⁷²Mardani, *Op. Cit.* hal.99.

⁷³*Ibid*, hal.100.

⁷⁴Fathurraman Djamil, *Op. Cit.* hal.59.

waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain) batallah perjanjian yang telah diadakan oleh para pihak.⁷⁵

Sebagaimana firman Allah SWT, dalam surat At-Taubah ayat 4 yang artinya :

إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ثُمَّ لَمْ يَنْقُصُوكُمْ شَيْئًا وَلَمْ يُظَاهِرُوا عَلَيْكُمْ أَحَدًا فَأَتِمُوا إِلَيْهِمْ عَهْدَهُمْ إِلَىٰ مُدَّتِهِمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٤﴾

*“Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka) dan mereka tidak mengurangi sesuatu pun(dari isi perjanjian)mu dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”.*⁷⁶

Ayat diatas merupakan pengecualian dari penetapan masa pemberian tangguh selama empat bulan bagi orang yang memiliki perjanjian mutlak dengan nabi Muhammad SAW. Tanpa ditentukan waktunya. Maka, akhir perjanjian itu, seperti telah dikemukakan adalah selama empat bulan. Pada masa itu orang musyrik dapat berpergian dimuka bumi guna menyelamatkan dirinya kemanapun yang dikehendaki, kecuali bagi orang yang memiliki perjanjian yang ditentukan, maka batas akhirnya ialah sampai habis waktu yang ditentukan itu. Barang

⁷⁵ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika. 2004), hal.4.

⁷⁶ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, At-Taubah Ayat 4, hal. 253

siapa yang memiliki janji dengan Nabi Muhammad SAW. Maka batas akhir perjanjian itu hingga waktunya habis dengan syarat orang yang berjanji tidak mengingkari janjinya.⁷⁷ Oleh karena itu. Allah Ta'ala mendorong supaya memenuhi janji dengan tepat. Maka, Allah berfirman: “sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang memenuhi janjinya.

f. Karena tidak dapat izin pihak yang berwenang

g. Karena kematian.

B. Tanggung Jawab Kerugian dalam Perjanjian Sistem Borongan

Akad adalah perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan Qabul (penerimaan). Istilah *al-'aqdu* (akad) dapat disamakan dengan istilah verbintenis (perikatan) dalam KUHPerdota. Sedangkan istilah *al-'ahdu* (janji) dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau overeenkomst.

Pada dasarnya prinsip-prinsip akad sebenarnya hampir sama dengan asas hukum perjanjian berdasarkan hukum positif yang diatur dalam kitab Undang-undang perdata yang berlaku di Indonesia. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota adalah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam artikel hukum perjanjian, syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdota, yaitu:

⁷⁷Muhammad Nasib Ar-Rifa'I, Op. Cit. hal.401.

1. Kesepakatan para pihak yang berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dimana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas disini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, dures*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *acontrario*, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsure-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.
2. Kecakapan para pihak menurut Pasal 1329 KUHPerdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.
3. Mengenai sesuatu hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut Pasal 1333 KUHPerdata, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya.
4. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdata.

Pengertian perjanjian dalam Al-Quran adalah al-‘aqdu (akad) dan al-‘ahdu (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat.⁷⁸ Dikatakan ikatan (al-rabth) maksudnya adalah dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu. Istilah al-‘aqdu (akad) terdapat dalam QS. Al-Maidah (5):1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Para ahli Hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi akad sebagai : pertalian antara ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Akad menurut Irma Devita adalah perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran), dan qabul (penerimaan).⁷⁹

Pelaksanaan suatu akad atau kontrak antara kedua belah pihak juga harus didasarkan pada asas : sukarela (ikhtiyari), menepati janji (amanah), kehati-hatian (ikhtiyati), tidak berubah (luzum), saling menguntungkan, kesetaraan (taswiyah), transparansi, kemampuan, kemudahan (taisir), itikad baik dan sebab yang halal. Prinsip-prinsip tersebut sebenarnya hamper sama dengan asas hukum perjanjian berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia, yang menurut Prof. Mariam Darus Badruzaman, S.H., didalamnya mengandung asas kepercayaan, kekuatan mengikat, persamaan hukum, keseimbangan, keputusan, kepastian hukum, moral, kepatutan dan kebiasaan.

1. Tanggung Jawab Kerugian dalam Perjanjian Menurut Hukum Islam

⁷⁸ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hal. 45

⁷⁹ Irma Devita, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, hal.2

Dalam hukum Islam, konsep mengenai tanggung jawab kerugian sebenarnya sudah ada sejak syariat Islam diturunkan. Banyak nash dalam Al-Quran yang menjelaskan tentang tanggung jawab kerugian. Para pakar fikih kemudian memformulasikan kaidah-kaidah pertanggungjawaban yang bersumber dari beberapa nash, baik Al-Quran maupun hadits, mereka melakukan identifikasi perbuatan mana yang berimplikasi pada hukuman pidana (*'uqubah*) dan mana yang berimplikasi pada hukuman perdata (*daman*).⁸⁰ Dalam hubungan dengan suatu perikatan para pihak wajib melaksanakan perikatan yang timbul dari akad yang mereka sepakati. Hal ini disebabkan karena setiap perikatan yang disepakati oleh para pihak memberikan implikasi hukum yaitu perikatan yang mereka sepakati menjadi undang-undang yang sifatnya mengikat bagi para pihak dan wajib dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.

Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, tentu timbul kerugian pada pihak lain yang mengharapkan dapat mewujudkan kepentingannya melalui pelaksanaan akad tersebut. Oleh karena itu, hukum melindungi kepentingan pihak konsumen dengan membebankan tanggung jawab untuk tanggung jawab atas pihak yang mangkir janji (pemborong) bagi kepentingan pihak yang berhak (konsumen).

Tanggung jawab perdata untuk memberikan kerugian yang bersumber pada ingkar janji disebut dengan daman akad (*daman al-'aqd*). Dalam hukum

⁸⁰ *Ibid*, hal. 4.

Islam memang segala bentuk kerugian yang ditimbulkan wajib untuk dihilangkan, menghilangkan kerugian yang dimaksud dengan cara mengganti kerugian. Akan tetapi dalam penggantian kerugian karena wanprestasi, yang wajib diganti hanya kerugian riil yang diderita oleh konsumen. Banyak nash dalam Al-Qur'an yang menjelaskan mengenai tanggung jawab kerugian. Sebagaimana firman Allah SWT. Menjelaskan bahwa segala hal yang kita lakukan maka akan dimintai pertanggungjawabannya. Para pakar fikih kemudian memformulasikan kaidah-kaidah pertanggungjawaban yang bersumber dari beberapa nash, baik al-Qur'an maupun hadis. Mereka melakukan identifikasi perbuatan mana yang berimplikasi pada hukuman pidana (*'uqubah*) dan mana yang berimplikasi pada hukuman perdata (*daman*). Fakta yang terjadi dalam masyarakat menunjukkan bahwa sebagian besar perselisihan memiliki hubungan erat dengan persoalan kerugian. Agar terwujudnya *daman al-aqd*, tidak cukup hanya kesalahan dari pihak konsumen saja, tetapi juga harus ada kerugian pada pihak pemborong sebagai akibat kesalahan tersebut. Justru unsure kerugian inilah yang menjadi sendi dari adanya *daman al-aqd* yang diwujudkan dalam bentuk tanggung jawab kerugian. Adapun yang dimaksud dengan kerugian adalah segala gangguan yang menimpa seseorang, baik menyangkut dirinya maupun

menyangkut kepercayaan terhadap kedua belah pihak, yang terwujud dalam bentuk terjadinya pengurangan kualitas dan manfaat.⁸¹

2. Tanggung Jawab Kerugian Menurut Hukum Positif

Didalam pasal 1365 sampai dengan pasal 1380 KUH Perdata telah diatur mengenai pertanggung jawaban atas perbuatan melawan hukum. Moegni Djojodirjo didalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, selain menggunakan istilah pertanggung jawaban juga menggunakan istilah tanggung gugat. Menurut beliau kedua istilah tersebut memiliki pengertian yang sama, dan digunakan tanpa mendahulukan yang satu dari yang lain.

Menurut Moegni Djojodirjo pengertian istilah “tanggung gugat” untuk melukiskan adanya aansprakelijkheid adalah untuk mengedepankan bahwa karena adanya tanggung gugat pada seorang pelaku perbuatan melawan hukum, maka si pelaku harus bertanggung jawab atas perbuatannya dan karena pertanggung jawaban tersebut si pelaku tersebut harus mempertanggung jawabkan perbuatannya dalam gugatan yang diajukan dalam dihadapan pengadilan oleh penderita terhadap si pelaku.⁸²

Tanggung jawab dalam perbuatan melawan hukum dapat dibagi dalam 3 (tiga) bentuk, yang pertama adalah tanggung jawab tidak hanya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan sendiri tetapi juga berkenaan

⁸¹ *Ibid*, hal. 335

⁸² M.A. Moegni djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hal. 113.

dengan perbuatan melawan hukum orang lain dan barang-barang dibawah pengawasannya, yang kedua adalah tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum terhadap tubuh dan jiwa manusia, dan ketiga adalah tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum terhadap nama baik.⁸³ Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan sendiri dan juga berkenaan dengan perbuatan melawan hukum orang lain dan barang-barang dibawah pengawasannya. Dalam pasal 1367 ayat (1) KUH Perdata disebutkan bahwa

Seseorang tidak hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri tetapi juga disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya. Pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum memiliki kewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada korban dari perbuatannya, namun undang-undang tidak mengatur lebih jauh mengenai ganti kerugian yang harus dipenuhi dalam perbuatan melawan hukum.

Ganti kerugian karena wanprestasi yang didasarkan atas pasal 1243 KUH Perdata, dan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi memiliki kesamaan, sehingga untuk itu dapat diterapkan sebagian dari ketentuan-ketentuan ganti kerugian yang disebabkan oleh wanprestasi secara analogis.⁸⁴ salah satu unsur perbuatan melawan hukum adalah menimbulkan kerugian,

⁸³ *Ibid*, hal. 11

⁸⁴ *Ibid*, hal. 153

dimana kerugian yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum dapat berupa kerugian materil maupun kerugian yang bersifat immateril, yang dimaksud dengan kerugian materiil adalah kerugian berupa harta kekayaan yang meliputi kerugian yang diderita dan juga keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh seseorang, sedangkan kerugian immateriil adalah kerugian yang tidak terletak pada bidang harta kekayaan, contohnya adalah kerugian terhadap rasa takut, sakit ataupun kehilangan kesenangan hidup.

Pembuat Undang-undang sebenarnya tidak membedakan kerugian akibat perbuatan melawan hukum maupun kerugian akibat wanprestasi, karena keduanya meliputi ketiadaan penerimaan suatu keuntungan, yang mula-mula diharapkan oleh korban sebagaimana yang diatur dalam pasal 1246 KUH Perdata.

Dalam undang-undang tidak diatur mengenai ganti kerugian yang harus dibayar karena perbuatan melawan hukum, sedangkan pasal 1243 KUH Perdata mengatur mengenai ganti kerugian yang harus dibayar akibat wanprestasi, maka untuk menentukan ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum dapat diterapkan ketentuan-ketentuan yang sama dengan ketentuan tentang ganti kerugian karena wanprestasi. Namun menurut Pitlo dalam menentukan besarnya kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diterapkan ketentuan ketentuan dalam pasal 1243 KUH Perdata, melainkan paling tinggi ketentuan dalam pasal 1243 KUH Perdata itu secara analogis. Sehubungan dengan hal tersebut, maka ketentuan dalam pasal 1247 dan 1250

KUH Perdata tidak dapat diterapkan dalam perbuatan melawan hukum karena

,⁸⁵

1. Pasal 1247 KUH Perdata mengenai “perbuatan perikatan” yang berarti, bahwa perikatan tersebut dilahirkan dari persetujuan, sedangkan perbuatan melawan hukum tidaklah merupakan perikatan yang lahir dari persetujuan.
2. Pasal 1250 KUH Perdata membebankan pembayaran bunga atas penggantian biaya, rugi dan bunga dalam hal terjadi kelambatan pembayaran sejumlah uang, sedangkan yang dialami karena perbuatan melawan hukum bukan disebabkan karena keterlambatan pembayaran uang. Penggugat yang mendasarkan gugatan pada pasal 1365 KUH Perdata sekali-kali tidaklah dapat mengharapkan, bahwa besarnya kerugian akan ditentukan oleh undang-undang telah menjadi yurisprudensi yang tetap. Mahkamah Agung Indonesia dalam putusan tanggal 23 Mei 1970 No. 610 K/Sip/1968, memuat pertimbangan antara lain sebagai berikut: “Meskipun tuntutan ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas, sedang penggugat mutlak menuntut sejumlah itu, hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepantasnya harus dibayar, hal ini tidak melanggar pasal 178(3) HIR (*exaeque et bono*)” Bahwa hakim berwenang untuk menentukan berapa sepantasnya harus dibayar ganti kerugian, sekalipun penggugat menuntut ganti kerugian yang tidak

⁸⁵ Ibid, hal. 74.

pantas. Kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian kekayaan, maupun kerugian yang bersifat idiil atau moril.

C. Wanprestasi

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Berikut definisi dan pengertian wanprestasi dari beberapa ahli :

Menurut Harahap, wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Menurut Muhammad, wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang.⁸⁶

Menurut Prodjodikoro, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

Menurut Erawaty dan Badudu, wanprestasi adalah pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.

Menurut Saliman, wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Menurut Satrio, terdapat tiga bentuk wanprestasi, yaitu:⁸⁷

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

⁸⁶ Muhammad, A. Kadir. 1982. *Hukum Perikatan*. (Bandung: Bina Cipta), hal. 72

⁸⁷ Satrio, J. 1999. *Hukum Perikatan*. (Bandung: Alumni), hal. 34

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sedangkan menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan

dalam keadaan wanprestasi, yaitu:⁸⁸

1. Syarat materill, yaitu adanya kesengajaan berupa: a) kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain. b) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
2. Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran

⁸⁸ *Ibid.* hal. 34

seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.

1. Penyebab Terjadinya Wanprestasi

Beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi adalah sebagai berikut:

a. Adanya Kelalaian Debitur (Nasabah)

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian. Sehubungan dengan kelalaian debitur, perlu diketahui kewajiban-kewajiban yang dianggap lalai apabila tidak dilaksanakan oleh seorang debitur, yaitu:

- 1) Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan.
- 2) Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
- 3) Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.

b. Karena Adanya Keadaan Memaksa (overmacht/force majeure)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu

membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

2. Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum atau sanksi yang diberikan kepada debitur karena melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

a. Kewajiban membayar ganti rugi

Ganti rugi adalah membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran. Ketentuan tentang ganti rugi diatur dalam pasal 1246 KUHPdata, yang terdiri dari tiga macam, yaitu: biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh

kreditur sedangkan bunga adalah segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya. Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain.

b. Pembatalan perjanjian

Sebagai sangsi yang kedua akibat kelalaian seorang debitur yaitu berupa pembatalan perjanjian. Sangsi atau hukuman ini apabila seseorang tidak dapat melihat sifat pembatalannya tersebut sebagai suatu hukuman dianggap debitur malahan merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi. Menurut KUHPerdara pasal 1266 syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga

memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.

c. Peralihan risiko

Akibat wanprestasi yang berupa peralihan risiko ini berlaku pada perjanjian yang objeknya suatu barang, seperti pada perjanjian pembiayaan leasing. Dalam hal ini seperti yang terdapat pada pasal 1237 KUHPerdara ayat 2 yang menyatakan, Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya.



BAB III

DATA LAPANGAN

A. Gambaran Umum Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu

Pekon Kutawaringin Merupakan Pekon Pemecahan atau Pemekaran dari Pekon Bandungbaru pada tahun 2011 yang diprakasai oleh tokoh-tokoh masyarakat, tokoh agama, pemuda dan elemen-elemen lain yang peduli pada Kutawaringin. Maka dibentuklah panitia Pemekaran Pekon Bandungbaru yang menghasilkan bahwa pekon Bandungbaru di mekarkan menjadi 4 (empat) Pekon dengan pekon Induk. Pekon-pekon tersebut adalah Pekon Bandungbaru Barat, Pekon Bandung Baru, Pekon Totokarto dan Pekon Kutawaringin dan pada setiap Pekon-pekon pemekaran dibentuk Panitia Pemekaran tersendiri.

Pada saat itu dibentuklah Panitia Pemekaran kutawaringin dengan Ketua Bpk. H. Sukirno, Sekretaris Bpk. M. Ulhadi, Bendahara sutrisno. Pada Tanggal 12 Desember 2011 Pekon kutawaringin resmi menjadi Pekon tersendiri berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pringsewu Nomor 24 tahun 2011 dan sebagai Penjabat sementara ditunjuk Bapak sutrisno sebagai Penjabat Pekon Kutawaringin guna membentuk Perangkat-perangkat Pekon dari Kepala Urusan (Kaur), RW, RT dan Lembaga-lembaga lainnya.

Pada tanggal 08 Juli 2012 diadakan pemilihan Kepala Pekon Kutawaringin yang diadakan dilapangan Kutawaringin yang diikuti oleh 4 (empat) Calon Kepala

Pekon yaitu : Bapak Sutrisno, Bapak Muhamad Yusup, Bapak Ahmad dan Bapak Wasono. Dari pemilihan tersebut di menangkan oleh Bapak Sutrisno untuk menjadi Kepala Pekon Kutawaringin sampai saat ini.

1. Data Penduduk

a. Jumlah Penduduk :

Jumlah Total	: 3.048 Orang
Jumlah Laki-laki	: 1.508 Orang
Jumlah Perempuan	: 1.540 Orang
Jumlah Kepala Keluarga	: 855 KK

TABEL 3.1
Tabel Jumlah Penduduk

UMUR	JUMLAH	UMUR	JUMLAH
0-11 bulan	Orang	31	5 orang
1	Orang	31	21 orang
2	35 Orang	32	35 orang
3	20 Orang	33	20 orang
4	60 Orang	34	22 orang
5	100 Orang	35	138 orang
6	45 Orang	36	135 orang
7	250 Orang	37	6 orang
8	50 Orang	38	10 orang
9	25 Orang	39	16 orang
10	48 Orang	40	253 orang

11	75 Orang	41	19 orang
12	68 Orang	42	15 orang
13	70 Orang	43	20 orang
14	40 Orang	44	22 orang
15	150 Orang	45	152 orang
16	30 Orang	46	5 orang
17	150 Orang	47	15 orang
18	24 Orang	48	154 orang
19	28 Orang	49	4 orang
20	185 Orang	50	6 orang
21	55 Orang	51	8 orang
22	20 Orang	52	6 orang
23	20 Orang	53	9 orang
24	20 Orang	54	10 orang
25	150 Orang	55	159 orang
26	5 Orang	56	4 orang
27	127 Orang	57	146 orang
28	8 Orang	58	2 orang
29	6 Orang	59	5 orang
	Orang	Lebih dari 59	60 orang
TOTAL	Orang	TOTAL	3.48 orang

Sumber : data kelurahan tahun 2018

Tabel 3.2
Letak geografis Desa Kutawaringin

Utara	Kecamatan Kalirejo, Kabupaten Lampung Tengah
Timur	Kecamatan Negeri Katon, Kabupaten Pesawaran
Selatan	Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Pringsewu
Barat	Kecamatan Banyumas, Kabupaten Pringsewu

Sumber : data kelurahan tahun 2018

B. Praktik Perjanjian Pengerjaan Borongan Rumah di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu

Praktik perjanjian yang dilakukan antara konsumen dan pemborong di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu, diketahui bahwa hal ini dilakukan oleh orang yang berakal sehat dan bebas tidak ada paksaan dari orang lain. Dari data yang diperoleh diketahui bahwa perjanjian antara pemborong dan konsumen dilakukan secara lisan. Perjanjian yang telah dilakukan antara kedua belah pihak adalah mengikat pihak-pihak yang melakukan perjanjian pemborongan dan akan membawa akibat hukum bagi keduanya. Asas kebebasan berkontrak ini telah memungkinkan perkembangan dalam hukum perjanjian, para pihak dapat menciptakan sendiri bentuk perjanjian asalkan perjanjian tersebut dibuat dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya.

Sebagaimana diketahui, untuk setiap kontrak perjanjian dapat saja tidak dilaksanakan dengan semestinya seringkali terjadi. Ketidakterlaksanaan kontrak tersebut mempunyai graduasi yang berbeda-beda.

Berdasarkan hasil penelitian praktik perjanjian sistem borongan ini dilakukan secara lisan antara kedua belah pihak yaitu konsumen dan pemborong. Menurut bapak Halidin sebagai konsumen perjanjian borongan yang terjadi di Desa Kutawaringin tidak sesuai dengan akad awal, hal ini terjadi karena penyediaan bahan material sering ada keterlambatan atau kurangnya bahan material yang disebabkan oleh kelalaian tukang, selain itu gaji yang didapat oleh buruh tersebut juga tidak jelas.⁸⁹

Perjanjian atau akad diawal konsumen dan pemborong membuat kesepakatan bahwa pengerjaan rumah borongan tersebut di lakukan dalam jangka waktu 4 bulan. Bapak Halidin (konsumen) telah membuat kesepakatan bahwa pembayaran uang tanda jadi diberikan 50% terlebih dahulu kepada Bapak Busro (pemborong) dan untuk pembayaran uang selanjutnya diberikan setelah pembuatan rumah sudah berjalan dengan baik.⁹⁰

Gambaran singkat proses dan tahapan perjanjian pembangunan rumah dengan sistem borongan antara kedua belah pihak adalah : Pertama kali konsumen mendatangi rumah pemborong, dimana dalam tahap ini konsumen menentukan lokasi yang akan dijadikan tempat pembuatan rumah,

⁸⁹ Wawancara dengan Bapak Halidin (konsumen), tanggal 8 Oktober 2018

⁹⁰ Wawancara dengan Bapak Busro (pemborong), tanggal 8 Oktober 2018

menentukan tipe rumah yang akan di bangun, menanyakan harga borongan serta menyerahkan segala sesuatunya kepada pemborong, konsumen hanya memberikan dana dan meminta pemborong untuk mengatur segala sesuatu yang dibutuhkan termasuk dengan pembelian material dan upah buruh⁹¹.

Dalam praktiknya perjanjian pembuatan rumah tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian, di dalam pembuatan rumah tersebut sudah disepakati bahwa perjanjian di awal di janjikan selama 4 bulan bahwasannya rumah sudah jadi dan serah terima kunci. Akan tetapi rumah tersebut belum juga selesai dibangun dari waktu yang telah di tetapkan.⁹²

C. Bentuk perjanjian dan tanggung jawab kerugian borongan pembuatan rumah di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu

Perjanjian dalam pengerjaan rumah sistem borongan inilah yang akan menimbulkan hubungan yang berisi hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian haruslah bersepakatan setuju dengan tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak lain. Tidak adanya kekeliruan atau penipuan oleh satu pihak.

Menurut hasil wawancara dengan pemborong di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu, bahwa pembuatan rumah yang akan di bangun ada akad atau perjanjian di awal. Dalam prakteknya perjanjian tersebut tidak

⁹¹ Wawancara dengan Bapak Aminnudin (konsumen), tanggal 8 Oktober 2018

⁹² Wawancara dengan Bapak Asep (pemborong), tanggal 8 Oktober 2018

sesuai dengan perjanjian awal dan teori yang sudah di paparkan pada BAB II. Perjanjian di awal pembuatan rumah sistem borongan dijanjikan selama 4 bulan bahwasannya rumah sudah selesa dan serah terima kunci. Akan tetapi rumah tersebut belum selesai dibangun dari waktu yang telah di tetapkan.

Suatu perjanjian haruslah ditepati, dalam teori disebutkan pembagian perjanjian menurut sumbernya salah satunya yaitu perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban. Jadi suatu kewajiban dalam perjanjian haruslah ditepati, dalam hal ini pemilik harus menepati isi perjanjian yang telah disepakati diawal.

Kemudian dilihat dari segi pengerjaannya, konsumen menentukan tipe, lokasi serta harga borongan rumah, serta cara pembayaran uang tanda jadi. Pada tahap ini antara konsumen dan pemborong sepakat bahwa pengerjaan rumah borongan akan selesai sesuai dengan waktu yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Setiap perjanjian yang dilakukan harus disertai dengan ijab dan qabul karena merupakan unsur yang harus ada dalam sebuah akad atau perjanjian. Pada prinsipnya makna perjanjian atau akad adalah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak. Akad secara khusus berarti keterkaitan anantara ijab dan qabul dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu. Petalian ijab (pernyataan

melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan menerima ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan, atau secara khusus akad yakni kesepakatan antara dua belah pihak atau dua kehendak. Akad atau perjanjian yang telah di ucapkan oleh kedua belah pihak maka mereka harus mematuhi dengan baik.

Akad yang terjadi adalah akad kebiasaan yang sudah berlangsung lama, akad ini harusnya diperbaiki dengan cara musyawarah demi kebaikan kedua belah pihak dengan tidak adanya yang merasa dirugikan. Kewajiban seseorang pemborong harusnya menyelesaikan pembangunan rumah borongan sesuai perjanjian yang telah disepakati bersama. Dan setelah perjanjian itu selesai maka konsumen berhak mendapatkan haknya, dengan aturan demikian maka tidak ada pihak yang dirugikan, baik dari pihak pemborong maupun konsumen. Dalam hukum Islam dan hukum positif apabila terjadi resiko kerugian maka harus di pertanggung jawabkan. Perjanjian di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu di anggap sah menurut hukum Islam dan hukum positif karena perjanjian yang dilakukan secara lisan sudah memenuhi segala syarat dan ketentuan yang berlaku.

BAB IV

ANALISIS DATA

A. Bentuk perjanjian dan tanggung jawab kerugian dalam sistem borongan rumah di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu

Berdasarkan hasil yang di dapatkan dilapangan seperti yang telah dipaparkan pada BAB III mengenai wawancara, serta merujuk pada BAB II sebagai teori. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian dalam pengerjaan rumah sistem borongan inilah yang akan menimbulkan hubungan yang berisi hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian haruslah bersepakatan setuju dengan tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak lain. Tidak adanya kekeliruan atau penipuan oleh satu pihak.

Setelah menganalisa data-data yang telah dikemukakan pada BAB II, penelitian ini merasa adanya kesengajaan antara teori dan praktik yang terjadi, bahwa praktik perjanjian pembuatan rumah sistem borongan yang dilakukan oleh konsumen dan pemborong di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu terdapat pelanggaran dalam perjanjiannya.

Menurut hasil wawancara dengan pemborong di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu, bahwa pembuatan rumah yang akan di bangun ada akad atau perjanjian di awal. Dalam prakteknya perjanjian tersebut tidak

sesuai dengan perjanjian awal dan teori yang sudah di paparkan pada BAB II. Perjanjian di awal pembuatan rumah sistem borongan dijanjikan selama 4 bulan bahwasannya rumah sudah selesa dan serah terima kunci. Akan tetapi rumah tersebut belum selesai dibangun dari waktu yang telah di tetapkan.

Suatu perjanjian haruslah ditepati, dalam teori disebutkan pembagian perjanjian menurut sumbernya salah satunya yaitu perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban. Jadi suatu kewajiban dalam perjanjian haruslah ditepati, dalam hal ini pemilik harus menepati isi perjanjian yang telah disepakati diawal.

Kemudian dilihat dari segi pengerjaannya, konsumen menentukan tipe, lokasi serta harga borongan rumah, serta cara pembayaran uang tanda jadi. Pada tahap ini antara konsumen dan pemborong sepakat bahwa pengerjaan rumah borongan akan selesai sesuai dengan waktu yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Setiap perjanjian yang dilakukan harus disertai dengan ijab dan qabul karena merupakan unsur yang harus ada dalam sebuah akad atau perjanjian. Pada prinsipnya makna perjanjian atau akad adalah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak. Akad secara khusus berarti keterkaitan anantara ijab dan qabul dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu. Petalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan menrima ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan, atau secara khusus

akad yakni kesepakatan antara dua belah pihak atau dua kehendak. Akad atau perjanjian yang telah di ucapkan oleh kedua belah pihak maka mereka harus mematuhi dengan baik.

Akad yang terjadi adalah akad kebiasaan yang sudah berlangsung lama, akad ini harusnya diperbaiki dengan cara musyawarah demi kebaikan kedua belah pihak dengan tidak adanya yang merasa dirugikan. Kewajiban seseorang pemborong harusnya menyelesaikan pembangunan rumah borongan sesuai perjanjian yang telah disepakati bersama. Dan setelah perjanjian itu selesai maka konsumen berhak mendapatkan haknya, dengan aturan demikian maka tidak ada pihak yang dirugikan, baik dari pihak pemborong maupun konsumen.

B. Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang Perjanjian Pembuatan Rumah Sistem Borongan di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu

Hukum dan masyarakat merupakan dua sisi yang saling menyatu. Hukum yang didasarkan pada suatu filsafat dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat dijunjung tinggi dan dijadikan landasan hidup oleh masyarakat dimana hukum itu berlaku. Bagi masyarakat muslim hukum yang dipandang mampu memenuhi cita rasa keadilan adalah hukum Islam. Namun demikian, persepsi masyarakat sendiri tentang hukum Islam sangat variatif.

Hukum Islam dikembangkan dengan sangat menghargai penggunaan akal untuk melakukan ijtihad dengan tetap menghargai dan bahkan

mengadopsi nilai-nilai lokal. Keterlibatan akal pikiran manusia dalam menjabarkan hukum-hukum menyebabkan aturan-aturan yang terdapat dalam hukum Islam tidak dapat dilepaskan dari pengaruh cara pandang manusia, baik secara pribadi maupun sosial. Namun tidak semua cara pandang manusia dapat diwujudkan menjadi hukum Islam. Cara pandang memenuhi sejumlah persyaratan tertentu agar suatu pemikiran dapat diterima sebagai sebuah tradisi hukum.

Sedangkan hukum Positif mengenai perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata serta syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat diambil pengertian bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan ikatan antara satu pihak dengan pihak yang lain. Dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan sepakat tanpa ada suatu paksaan baik itu dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian maupun dari pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan masalah yang ditemukan di lapangan yang telah dijelaskan pada BAB III, dan merujuk pada BAB II dipaparkan bahwa sistem perjanjian pembuatan rumah borongan yang dilakukan antara konsumen dan pemborong di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu tidak sesuai dengan tuntunan Hukum Islam dan Hukum Positif.

Dalam penjelasan BAB II, syarat sahnya akad atau perjanjian harus terhindar dari hal-hal berikut ini :

- a. Al-jahalah (ketidak jelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran, atau lamanya opsi, dan penanggungan atau tanggung jawab).
- b. Al-ikrah (keterpaksaan).
- c. Attauqit (pembatasan waktu).
- d. Al-Gharar (ada unsur kemudharatan).

Dalam praktiknya, perjanjian pembuatan rumah sistem borongan di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu ini mengandung unsur kemudharatan bagi pihak konsumen, kemudharatan yang dimaksud adalah kerugian akibat perjanjian yang dilakukan diawal. Sebab, konsumen seharusnya dapat menempati rumah dalam jangka waktu 4 bulan namun pada waktunya rumah tersebut belum selesai dibangun.

Berdasarkan analisis diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian pembuatan rumah sistem borongan secara lisan di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu tersebut hukum nya sah atau boleh karena perjanjian yang dilakukan antara konsumen dan pemborong itu berdasarkan kesepakatan bersama. Dalam Islam perjanjian tersebut sah karena sudah memenuhi syarat yang terdapat dalam Bab II. Kerugian yang terjadi karena kelalaian konsumen dipertanggung jawabkan bersama, bahwasannya konsumen menanggung segala resiko kurang material sedangkan pemborong tetap melanjutkan pekerjaannya tanpa diberi upah tambahan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini dan menganalisa data-data yang diperoleh pada bab-bab sebelumnya, maka pada bab ini akan ditarik suatu kesimpulan berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Adapun kesimpulan dari pembahasan ini adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian pembuatan rumah sistem borongan di Desa Kutawaringin kabupaten Pringsewu, pada dasarnya sudah ada kesepakatan bersama saat pemesanan. Isi dalam perjanjian tersebut sudah ditetapkan bahwa dalam jangka waktu 4 bulan, rumah telah selesai dan serah terima kunci serta siap untuk di tempati. Namun dalam praktiknya dilapangan perjanjian tersebut tidak sesuai dengan perjanjian awal yang sudah menjadi kebiasaan masyarakat setempat, yangmana kerugian di tanggung bersama karena antara pihak konsumen dan pemborong telah sepakat bahawasanya konsumen hanya menanggung kekurangan material yang diperlukan sedangkan pemborong hanya rugi tenaga tanpa diberi upah lagi oleh pihak konsumen. Jadi praktik perjanjian secara lisan pembuatan rumah sistem

borongan di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu melanggar perjanjian awal.

2. Dalam pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif praktik pelaksanaan perjanjian pembuatan rumah system borongan di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu tidak sah, karena apa yang dipraktekkan di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu tidak sesuai dengan hukum perjanjian atau prinsip-prinsip perjanjian dalam hukum islam dan hukum positif. Di dalam hukum islam perjanjian adalah perikatan yang dietetapkan dengan *ijab-qabul*, sedangkan hukum positif adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam sistem pelaksanaannya perjanjian pembuatan rumah system borongan di desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu, tidak sesuai dalam kontrak atau perjanjian dalam pengerjaan proyek pembangunan rumah tersebut. Dalam Hukum Islam dan Hukum Positif perjanjian harus di tepati dan dihormati. Tidak boleh menyalahi salah satu dari hukum-hukum syariat perjanjiannya harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, tidak boleh mencurangi salah satu pihak agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

B. Saran - Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah ditemukan diatas, maka dalam penulisan ini disampaikan beberapa saran yang mungkin bermanfaat bagi para pihak yang terlibat, khususnya konsumen, yaitu :

1. Untuk mengantisipasi resiko yang terjadi selama pelaksanaan perjanjian, hendaknya perjanjian di Desa Kutawaringin itu dilakukan dengan menghadirkan beberapa saksi sebagai bukti apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dan setiap individu harus menanamkan kesadaran akan hak dan kewajibannya
2. Sebaiknya konsumen tidak menyerahkan sepenuhnya kepada pemborong, untuk menghindari hal-hal seperti telat dari jangka waktu yang telah disepakati, dan menyerahkan semua tanggung jawab berupa pembelian bahan-bahan material kepada pemborong, serta kualitas bahan-bahan yang telah disepakati pada perjanjian awal.

DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1990.
- Amnawaty, Wati Rahmi Ria, *Hukum dan Hukum Islam*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2008.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta : PT Asdi Mahastya, 2007.
- Riyadi dan Deddy Supriyadi Bratakusumah, 2005.
- Depatremen RI *Al-Quran dan Terjemahannya Al-Qasas* (28) : 73.
- Suwiknyo Dwi, *Kompilasi Tafsir Ayat-Aayat Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2010.
- Sumardi Suryabrata, *metode penelitian*, Cet. Ke II, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada 1998.
- Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Rajawali Pers, 1992.
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R & D*, Bandung : Alfabeta, 2008.
- Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Bogor : Graha Indonesia 2009.

Yulianti, Rahmani Timorita. "Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syari'ah."

Jurnal Fakultas Hukum UII 2

Susiadi, M. Sos.I., *Metodologi Penelitian*, Bandarlampung : Pusat Penelitian dan

Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015.

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: alumni, 1980.

Tutik. Titik Triwulan, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta:

Kencana, 2008.

Muhammad. Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT Citra Aditya

Bakti 2000.

Soimin. Soedharyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, 1999.

Solahudin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Visimedia, 2008.

Harahap. M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Penerbit Alumni, 1986.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001.

R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung,

1987.

Masjchoen. Sri Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Op. Cit.

Anwar. Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah* (Studi Tentang Teori Kad dalam Fikih

Mumalah), Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Alhafidz. Ahsin W, *Kamus fiqih*, Jakarta: Amzah, 2013.

Syafe'i. Rachmat, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2000.

- Ru'fah. Sohari, *Fiqih Muamalah*, Bogor:Raja Grafindo Persada, 1979.
- Subekti. R., dan Tjitrosudibio,R., *Kitab UU Hukum Perdata*, Jakarta:Pradnya Paramita, 1999.
- Muhammad. Abdulkadir, *Hukum Perdata Islam* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Hariri. Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan*, Bandung, CV Pustaka Setia, 2011.
- Windari. Ratna Artha, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.
- Busro .Achmad, *Hukum Perikatan*, Semarang, Oetema, 1985.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah*, Jakarta:Sinar Grafika, 2013.
- Usanti.Trisadin P, Abd Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta:Bumi Aksara, 2015.
- Subekti, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1992.
- J. Satrio., *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1993.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1996.
- H.S Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003.
- Soedewi. Masjchon Sri, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.

